

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 21. Juni 1988

Nr. 885



Arealüberbauungsplan Friedau / Stadt Frauenfeld / Genehmigungsgesuch

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 13. Januar 1988 ersucht der Stadtrat von Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplans Friedau. Er wurde vom Stadtrat am 2. Dezember 1987 beschlossen und vom 7. Dezember 1987 bis 6. Januar 1988 gemäss Angabe des Hochbauamtes zusammen mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 951 vom 2. Dezember 1987 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurden keine Einsprachen eingereicht, und es wurde keine Gemeindeabstimmung verlangt. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan umfasst die Parzelle Nr. 241. Das Areal Friedau liegt westlich der St. Gallerstrasse; es grenzt im Norden an das ehemalige Kapuzinerkloster, im Süden an die Badstrasse, und im Westen fällt das Gelände steil ab zum Kanal und zur Badanlage der Stadt. Es misst insgesamt 12 149 m²; davon liegen 9 181 m² in der definitiven Wohnzone W3 (max. zulässige Regelausnützung 0.6) und 2 967 m² in der Freihaltezone über dem Kanal, wovon der grösste Teil, nämlich 2 513 m², mit Parkgehölz bestockt ist. Heute steht auf dem Areal die von 1870 bis 1875 erbaute Villa Friedau, ein klassizistischer zweigeschossiger Bau, der nicht nur wegen seines Eigenwertes, sondern auch wegen seiner Stellung in einem herrschaftlichen Park als schützenswert einzustufen ist. Ferner steht auf dem nordwestlichen Teil ein Einfamilienhaus, das 1956 erstellt wurde und keinen besondern Wert hat.
3. Der Arealüberbauungsplan bezweckt die Erstellung einer sogenannten Seniorenresidenz. Vorgesehen sind 72 Wohnungen, die auf insgesamt drei neue Bauten verteilt werden. Diese gruppieren sich um die Villa Friedau,

deren äussere Erscheinung erhalten bleibt. In städtebaulicher Hinsicht fallen der strenge axialsymmetrische Aufbau der Situation, der architektonische Ausdruck und die Gestaltung der Neubauten auf. Die Ost-Westachse der Villa bildet die Symmetrieachse. Im strassennahen Bereich sind zwei dreigeschossige südorientierte Wohnbauten, mit in Ost-West-Richtung verlaufendem First angeordnet. Westlich der Villa ist ein winkelförmig konzipiertes Hauptgebäude vorgesehen. Dieses ist zur Hauptsache ostwest- und zu einem kleinen Teil südorientiert. Im Hauptgebäude sind neben den Alterswohnungen auch eine Pflegeabteilung sowie eine Arztpraxis vorgesehen. Die ersten beiden Geschosse der Villa sind hauptsächlich für Gemeinschaftsräume für die Alterswohnungen reserviert. Im Dachgeschoss sind Kleinwohnungen vorgesehen. Die Villa bildet nicht nur wegen ihrer Funktion als Gemeinschaftshaus, sondern auch bezüglich des städtebaulichen Konzepts den Mittelpunkt der autofreien Ueberbauung. Erdgeschossniveau und Dachkante liegen höher als die der drei anderen Neubauten. Deren Kuben sind auf die Fassaden der Villa ausgerichtet; die Bauten A und B betonen den Eingang, die Baute C umgrenzt im Westen einen Hof, und südlich der Villa wird durch die Gartengestaltung mit Erhaltung möglichst vieler Bäume des bestehenden Parks ein schöner Sitzplatz geschaffen. Verbunden wird die Villa mit den Neubauten unterirdisch; sie wird also nicht durch Anbauten verändert.

Das Areal ist im Sinne von § 74 BauG erschlossen. Fussgänger können es vom Trottoir der St. Gallerstrasse aus betreten. Für den motorisierten Verkehr ist die Zufahrt von der Badstrasse aus vorgesehen, im mittleren Teil für Besucher, im westlichen Teil ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage geplant. Das ist nicht ganz unproblematisch, weil die Badstrasse heute von Radfahrern, namentlich Schülern und Fussgängern stark benutzt wird. Der zu erwartende motorisierte Verkehr und jener der Radfahrer/Fussgänger sollten daher entflochten werden, was wohl einen Ausbau der Badstrasse erfordert.

Die Planung sieht vor, dass die Bauherrschaft den in der Freihaltezone liegenden Teil des Areals an die Stadt abtritt. Diese erstellt westlich des Gebäudes C einen Gehweg, der am Hang über dem Freibad zur Klösterlittreppe führt. Das öffnet für Fussgänger einen weiteren bequemen Zugang zur neuen Ueberbauung.

4. Das kantonale Recht verlangt bei einem Arealüberbauungsplan, dass sich die Ueberbauung oder bauliche Erneuerung auf ein grösseres, zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal erstrecken muss. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Es liegen auch die notwendigen Zustimmungen von Grundeigentümern und Bauherren vor.

Zwingend vorgeschrieben ist weiter, dass die Nutzungsart nicht geändert werden darf. Ein Seniorenwohnheim der geplanten Art ist in der Wohnzone W3 unbestritten zonenkonform. Die Nutzungsintensität darf die Regelausnutzung von 0.6 um höchstens 20 % überschreiten, also nicht mehr als 0.72 betragen. Nach den Berechnungen der Bauherrschaft ergibt sich insgesamt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 6 611 m², was bei einer Landfläche von 9 182 m² exakt der höchstzulässigen Ausnutzung entspricht. Anzumerken ist, dass die Gemeinschaftsräume - vor allem Essräume, Bibliothek, TV- und Videozimmer - in der Villa nicht in die anrechenbare Bruttogeschossfläche einbezogen wurden mit dem Hinweis auf § 14 BauV. Das scheint gerechtfertigt für eine Altersresidenz von so grossem Ausmass. Die beiden kleinen Dachwohnungen in der Villa sind indessen anrechenbar. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es der Gemeinde obliegt, darüber zu befinden, ob sie von der in § 14 Abs. 2 Ziffer 10 BauV eingeräumten Dispensationsmöglichkeit Gebrauch machen möchte. Weil die vom Baugesetz geforderte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung insbesondere von der Realisierbarkeit des Ueberbauungskonzeptes abhängt, ist zu prüfen, ob die Bauten im Umfange der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) erstellt werden können. Da es sich beim Arealüberbauungsplan um ein die Grundordnung ergänzendes Planungsinstrument handelt, genügt indessen, dies im Rahmen einer summarischen Ausnutzungsberechnung nachzuweisen. Der Planverfasser weist in seiner Berechnung grundsätzlich nach, dass die Bauten unter Beachtung einer AZ von max. 0.72 erstellt werden können, wobei das Dachgeschoss der Villa unzulässigerweise nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt ist. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens hat die Baubewilligungsbehörde anhand der Projektpläne die Einhaltung der maximal zulässigen Ausnutzung zu prüfen.

Die Abweichungen von der Regelbauweise, die im Rahmen eines Arealüberbauungsplanes zulässig sind, halten sich bei den Bauten A und B in bescheidensten Grenzen; es werden lediglich die Gebäudeabstände gegenüber der Villa um je einen Meter unterschritten. Das Gebäude C ist dagegen zwei Meter höher als zulässig, und die Regellänge von 40 Metern wird um nicht weniger als 40 Meter überschritten. Weil es aber in das nach Westen abfallende Gelände und die Vegetation eingebettet ist, können diese Ueberschreitungen durchaus verantwortet werden. Baulinien werden überall respektiert.

Zu prüfen ist schliesslich, ob eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt wird als bei der Regelbauweise, ob ein öffentliches Interesse vorliegt und ob schliesslich den Benützern der Gesamtüberbauung erhebliche Vorteile erwachsen. Aus der Beschreibung der Bauvorhaben ergibt sich, dass

durch die Erhaltung der Villa und grosser Teile des Parks sowie durch die an die Altbauweise angepasste Gruppierung der Neubauten trotz intensiver Nutzung eine weit bessere Gestaltung erzielt wird als bei einer Regelüberbauung mit dreigeschossigen Wohnhäusern. Es liegt auch im öffentlichen Interesse, nicht nur den schützenswerten Altbau zu erhalten, sondern ihn - so ebenso im Beschluss des Stadtrates - mindestens teilweise bei Veranstaltungen auch einer weiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Öffentliches Interesse wird zudem gewahrt durch die Abtretung der Freihaltezone und die Schaffung des neuen Fusswegs. Und schliesslich ist ganz generell die Schaffung einer derartigen Altersresidenz mit Pflegeabteilung auch im Interesse der Stadt, können dadurch doch Alterssiedlungen, Altersheime und Pflegeheime etwas entlastet werden. Für die Benutzer der Anlage sind die Vorteile offensichtlich; denn neben den bereits erwähnten Gemeinschaftsräumen in der Villa stehen im Bau C ein Arzt, eine Pflegeabteilung und Therapieräume zur Verfügung.

Der Arealüberbauungsplan genügt auch den Anforderungen des Umweltschutzgesetzes und den zugehörigen Verordnungen. Das Lärmgutachten zeigt, dass - nicht zuletzt wegen der Stellung der Bauten A und B mit den Schmalseiten gegen die St. Gallerstrasse - die massgebenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wenn in der Baubewilligung die entsprechenden baulichen Massnahmen vorgeschrieben werden. Im übrigen hält der Plan in den Sonderbauvorschriften fest, dass vor Baubeginn die Nachweise "Wärmeschutz nach SIA 380/1" und Schallschutz für erhöhte Anforderungen der SIA Norm 181 "Schallschutz im Wohnungsbau" zu erbringen sind.

5. Die Voraussetzungen für einen Arealüberbauungsplan sind erfüllt. Es ist noch festzuhalten, welche Bestandteile des Arealüberbauungsplanes und des Beschlusses des Stadtrates in die Genehmigung einzubeziehen sind.

- Vom Arealüberbauungsplan sind dies die Sonderbauvorschriften (Art. 1 bis 16) samt 6 Plänen im M 1:550, 1:100.

- Aus dem Beschluss des Stadtrates vom 2. Dezember 1987 sind vom Dispositiv die Ziffern 2, 3, 4, 5, 6, 7.1, erster Satz, 7.2, 7.3, 7.4 in die Genehmigung einzubeziehen. Der in Ziffer 7.1 enthaltene Klageverzicht ist aufgrund der Lärmschutzverordnung des Bundes nicht möglich.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan Friedau, der vom Stadtrat Frauenfeld am 13. Januar 1988 beschlossen wurde, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit werden die in den Erwägungen unter Ziffer 5 genannten Bestandteile des Plans und die Bedingungen des Stadtrates rechtskräftig.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen je mit Genehmigungsvermerk auf dem Deckblatt des aus Plänen und Sonderbauvorschriften bestehenden Dossiers "Arealüberbauungsplan Friedau" und zwei Planungsberichten.
- Grundbuchamt Frauenfeld des Kreises Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
- Kantonsforstamt
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes mit Genehmigungsvermerk und den Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thomas König

